

## **VD\_FINDINFO HC / 2012 / 363 vom 6. Juni 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-06-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_363](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2012___363)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 363 du 6 juin 2012

IT: VD\_FINDINFO HC / 2012 / 363 del 6 giugno 2012

### **Regeste**

EXPULSION DE LOCATAIRE | 257d al. 1 CO, 257d al. 2 CO, 257d CO, 257 CPC (CH)

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le litige porte en l'occurrence sur le bien-fondé d'une ordonnance rendue par un juge de paix admettant une requête d'expulsion fondée sur un défaut de paiement de loyers. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83 et les réf. citées). En l'espèce, le loyer mensuel s'élève, a compte pour frais accessoires compris, à 1'280 fr. et il ressort des conclusions prises par l'appelante que celle-ci souhaite le maintien du bail, qui a été conclu pour une durée initiale d'une année, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2010, mais qui s'est renouvelé depuis lors pour une durée indéterminée. La valeur litigieuse est ainsi supérieure à 10'000 fr., ce qui ouvre la voie de l'appel. Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours, sauf notamment contre les décisions prises en procédure sommaire auquel cas le délai est de dix jours (art. 321 al. 1 et 2 CPC). En l'espèce, l'ordonnance a été rendue en application de la disposition relative aux cas clairs (art. 257 CPC), soit en procédure sommaire, de sorte que le délai d'appel n'est que de dix jours. Interjeté le 5 mai 2012, soit en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme.

#### **E. 2**

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière ; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435 ; Spühler, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »).

#### **E. 3**

a) L'appelante fait valoir que sa situation financière et personnelle est difficile et demande l'octroi d'un ultime délai pour pouvoir s'acquitter des loyers en retard et ainsi rester dans

son appartement. b) Selon l'art. 257d CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail ; le délai sera de dix jours au moins et, pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux, de trente jours au moins (al. 1). Faute de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations ou de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois (al. 2). Le délai comminatoire commence à courir lorsque le locataire a effectivement reçu en ses mains la mise en demeure, mais au plus tard à l'échéance du délai de garde postal de sept jours (ATF 119 II 147, JT 1994 I 205 ; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 667 ; SVIT-Kommentar, *Das schweizerische Mietrecht*, 3 e éd., Zurich 2008, n. 28 ad art. 257d CO). La jurisprudence a précisé que, lorsque le locataire n'avait pas réglé l'arriéré réclamé dans le délai comminatoire prévu à l'art. 257d al. 1 CO, il était en demeure et devait subir les conséquences juridiques de l'alinéa 2 de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 II 548 c. 4), cela même si l'arriéré avait finalement été payé (TF, arrêt du 27 février 1997 in *Cahiers du Bail* 3/97, pp. 65 ss). A cet égard, des motifs humanitaires n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO, dès lors qu'ils ne sont pas pris en considération par les règles de droit fédéral sur le bail à loyer (TF, arrêt du 27 février 1997 précité, c. 2b, p. 68 ; TF 4C.74/2006 du 12 mai 2006 c. 3.2.1 ; Lachat, *op. cit.*, note infrapaginale 117, p. 820). Ils peuvent cependant être pris en compte au stade de l'exécution forcée en application du principe général de la proportionnalité. Toutefois, dans tous les cas, l'ajournement de l'exécution forcée ne saurait être que relativement bref et ne doit pas équivaloir en fait à une nouvelle prolongation de bail (ATF 117 la 336 c. 2b). La jurisprudence cantonale vaudoise considérait sous l'empire de la LPEBL (Loi sur la procédure d'expulsion en matière de baux à loyer et à ferme du 18 mai 1955) que, sauf cas particulier, un délai de libération des locaux de quinze à vingt jours était admissible (Guignard, in *Procédures spéciales vaudoises*, Lausanne 2008, n. 2 ad art. 17 LPEBL et les réf. citées). c) En l'espèce, le bailleur a avisé chacune des locataires, le 23 septembre 2011, qu'elles devaient s'acquitter de la somme de 5'300 fr. 45, représentant les loyers dus pour les mois de juillet à septembre 2011 ainsi qu'un solde antérieur, et qu'à défaut de paiement dans les trente jours, le bail serait résilié. L'appelante a retiré ce courrier le 26 septembre 2011, de sorte que le délai de paiement imparti à cette dernière courait du 27 septembre au 26 octobre 2011. L'intéressée ne conteste pas avoir été en retard dans le paiement des loyers précités et n'affirme pas les avoir réglés dans le délai comminatoire. Par conséquent, le bailleur était en droit de résilier le bail en cause moyennant un délai de trente jours, ce qu'elle a fait valablement le 4 novembre 2011 pour le 31 décembre 2011. Les moyens allégués par l'appelante, à savoir qu'elle est au bénéfice du revenu d'insertion, qu'elle n'a pas perçu toutes les prestations sociales qui lui sont dues et que sa petite-fille a des problèmes de santé, ne sont pas susceptibles de faire obstacle au droit conféré au bailleur de résilier le contrat de bail en application de l'art. 257d CO et de la jurisprudence susmentionnée. Par ailleurs, on ne saurait considérer que le congé est abusif au sens des art. 271 ss CO, pour les motifs précités. Enfin, le délai accordé à cette dernière pour quitter les locaux, soit quinze jours dès la notification de l'ordonnance d'expulsion, ne prête pas le flanc à la critique, étant précisé que les motifs d'ordre humanitaire n'entrent pas en ligne de compte dans l'examen des conditions de l'art. 257d CO. Au surplus, l'appelante bénéficie d'un nouveau délai pour obtempérer en raison de l'effet suspensif lié à son appel. Mal

fondé, le moyen de l'appelante doit être rejeté.

#### **E. 4**

En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et l'ordonnance confirmée. Vu l'effet suspensif accordé à l'appel de par la loi (art. 315 al. 1 CPC), la cause doit être renvoyée au premier juge afin qu'il fixe aux locataires, une fois les considérants écrits du présent arrêt envoyés pour notification aux parties, un nouveau délai pour libérer les locaux en cause. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 62 al. 3 et 69 al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel (art. 312 CPC).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.